

PROJEKT – GRUDZIEŃ 2025 (OPINIOWANIE I UZGADNIANIE)

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BATORZ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 ze zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 317), oraz uchwały Rady Gminy Batorz nr XL/276/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedłożeniu przez Wójta Batorza projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Batorz, uchwalonego uchwałą nr XX/129/2013 Rady Gminy Batorz z dnia 20 czerwca 2013 r., z wyłączeniem stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o jakich mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Gminy Batorz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Batorz, zatwierdzonego uchwałą nr X/82/2003 Rady Gminy Batorz z dnia 12 grudnia 2003 r., (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r., nr 45 poz. 933) – zwaną dalej „planem”.

2. Plan obejmuje tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych 1PEW-11PEW wraz ze strefą minimum 700 metrów, stanowiącą odległość o jakiej mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 317), oraz pozostałe tereny, o których mowa w § 3.

3. Ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

1. Załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, obejmujące obszar o łącznej powierzchni 1170,42 ha, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Janowie Lubelskim w skali 1:2000, na których określono:

– granice obszaru objętego planem;

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- przeznaczenie terenów oraz ich symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów;
- nieprzekraczalne linie zabudowy;
- stanowiska archeologiczne;
- mogiłę wojenną oraz partyzancką;
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
- ustalenia informacyjne, w tym zwymiarowaną strefę 700 metrów od planowanych elektrowni wiatrowych.

2. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Batorz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **PEW** – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 3) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) **IE** – tereny elektroenergetyki;
- 5) **RNR** – tereny gruntów ornych oraz upraw;
- 6) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 7) **RZP** – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 8) **L** – tereny lasów;

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się odpowiednio:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) kolorystykę obiektów budowlanych.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na

brak tego rodzaju uwarunkowań;

- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Realizacja nowej zabudowy i zainwestowania, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w przepisach niniejszej uchwały.

§ 6. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Batorz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, opracowane na mapie dla której wydano licencję nr G.V.6642.1.45.2025_0605_P z dnia 16 kwietnia 2025 r.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej i podziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prawidłowym i niezawodnym funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, w szczególności stacje transformatorowe i rozdzielcze, magazyny energii, obiekty i urządzenia stabilizujące sieć elektroenergetyczną;
- 10) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć teren o szerokości 25,0 m, przebiegający wzdłuż osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych lokalizacją słupów (12,5 m w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują zasady zagospodarowania i użytkowania oraz ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu, ustalone w niniejszym planie, wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii.

2. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze objętym planem występują tereny gruntów rolnych o klasie bonitacyjnej RIIIa i RIIIb pochodzenia mineralnego, dla których zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 82) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, w ramach opracowania niniejszego planu – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, znak: z dnia2026 r. dla obszaru o łącznej powierzchni 18,5987 ha.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ład przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych, z wyjątkiem oznaczeń własnych producenta i inwestora;
- 2) zakazuje się stosowania wież elektrowni wiatrowych o konstrukcji kratownicowej;
- 3) obowiązuje oznakowanie przeszkodowe elektrowni wiatrowychienne i nocne zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Część terenów objętych planem, wskazana na rysunkach planu, znajduje się w granicach Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tworzącego system przyrodniczy gminy; w granicach tego obszaru obowiązują zakazy zabudowy oraz odstępstwa od zakazów, wynikające z przepisów odrębnych – przepisów rozporządzenia nr 44 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Roztoczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2006 r., nr 65, poz. 1229) lub przepisów je zastępujących.

3. Obszary objęte planem znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

4. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 89 PLGW200089 i nr 90 PLGW200090, oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych nr RW20000624653 Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego i nr RW2000062417499 Pór – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód, na mocy przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) lub przepisów je zastępujących, w zakresie wskaźników biologicznych i fizykochemicznych wód.

5. Dla terenu 1RZM wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

6. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi, ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych należy zapewnić odbiór i unieszkodliwienie przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 112) lub przepisami je zastępującymi;
- 3) w zagospodarowaniu terenów zachować powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej są stanowiska archeologiczne nr AZP: 85-80/98-3, 85-80/90-2, 85-80/89-1, 85-80/99-4, 85-80/100-5, 85-80/84-1, 85-80/85-2, 85-80/86-3, 85-80/95-2, 85-80/96-3, 85-80/97-1, oraz nr 29, 30, 37, 38, 95, 96, uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunkach planu, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja robót ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obejmuje się ochroną planistyczną istniejące mogiły, uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, tj. mogiłę wojenną z I wojny światowej w Wólce Batorskiej oraz mogiłę partyzancką w Moczydłach Nowych, wskazane na rysunkach planu – ustala się bezwzględny nakaz zachowania mogił oraz zakaz realizacji robót ziemnych w obrębie zabytków.

3. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub przepisami je zastępującymi.

4. W granicach terenów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. W granicach obszarów objętych planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w

audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został uchwalony.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 50°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunkach planu, o szerokości 25,0 m – 12,5 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach.

2. W granicach pasów technologicznych linii ustala się:

- 1) zakaz tworzenia stałych hałd i nasypów;
- 2) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w strefie nadwieszenia przewodów linii;
- 3) dopuszcza się prowadzenie prac związanych z remontem, rozbiórką, modernizacją, budową, przebudową oraz eksploatacją linii elektroenergetycznej, oraz lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, złącz kablowych, stacji transformatorowych;
- 4) dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym komunikacji drogowej wewnętrznej oraz dróg lokalnych, obowiązują odpowiednie ustalenia szczegółowe planu.

3. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 1-3 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

5. Ustala się minimalną odległość pomiędzy łopatami elektrowni wiatrowych, a powierzchnią terenu znajdującego się pod łopatami elektrowni wiatrowych, nie mniej niż 25,0 m.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami 1RNR-28RNR, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) łuki, mijanki oraz poszerzenia istniejących dróg gruntowych, wydzielonych i niewydzielonych geodezyjnie, związane z transportem, budową, eksploatacją i konserwacją elektrowni wiatrowych; termin tymczasowego zagospodarowania – do 360 dni;

2) maszty do pomiaru wiatru o maksymalnej wysokości 180,0 m wraz z odciągami, z wyłączeniem terenów znajdujących się w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia; termin tymczasowego zagospodarowania – do 1100 dni.

2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami 4KR-6KR, 8KR, 11KR-15KR, 18KR, 19KR, 21KR, 22KR-24KR, terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami 1IE-4IE, terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych symbolami 1PEW-11PEW, ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: maszty do pomiaru wiatru o maksymalnej wysokości 180,0 m wraz z odciągami; termin tymczasowego zagospodarowania – do 1100 dni.

3. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi:

1) system istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, tj.:

- drogi powiatowe nr 2305L, 2805L,
- drogi gminne nr 008701L, 109074L,

2) system dróg lokalnych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, wskazanych na rysunkach planu, oznaczonych symbolami KDL oraz KR.

2. W obrębie linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów technicznych i budowlanych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz ograniczeniem negatywnego oddziaływania dróg; dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą i utrzymaniem dróg, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, teletechnicznej i złączy kablowych, a także zieleni urządzonej, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. W granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, teletechnicznej i złączy kablowych, miejsc postojowych i parkingowych, a także w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych - elementów nadwieszenia konstrukcji elektrowni wiatrowych (wirniki wraz z zespołami łopat).

4. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;

2) w granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków:

- 1) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych obowiązuje zapewnienie odpowiednich parametrów według warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) docelowo wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z terenów dróg publicznych, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311) lub przepisami je zastępującymi;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, wód otwartych oraz do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu sieci gazowych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci, obiektów i urządzeń systemu gazowniczego.

7. Elektroenergetyka:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń niskiego i średniego napięcia w wykonaniu podziemnym lub napowietrznym, wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, oraz przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i modernizację istniejących sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) przyłączenie elektrowni wiatrowych należy realizować za pośrednictwem podziemnych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego lub wysokiego napięcia, lub napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia;

- 3) dopuszcza się położenie wraz z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Wyznacza się tereny elektrowni wiatrowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW, 5PEW, 6PEW, 7PEW, 8PEW, 9PEW, 10PEW, 11PEW.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów – elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 500 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) infrastruktura techniczna, w tym teletechniczna i elektroenergetyczna wraz z obudową i złączami kablowymi, oraz obiekty, urządzenia i instalacje towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni wiatrowych;
- 3) dojścia, dojazdy, zjazdy z dróg oraz place parkingowe, manewrowe, składowe i montażowe;
- 4) tymczasowe maszty do pomiaru wiatru wraz z odcciągami.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,1;
 - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) całkowita wysokość elektrowni wiatrowej wraz z wirnikiem w jego skrajnej pozycji pionowej – do 270,0 m;
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 10,0 m; wysokość nie dotyczy wymaganych zabezpieczeń (odgromowych, elektroenergetycznych itp.), elementów zabudowy, dla których uwarunkowania technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami (okręgu) – do 190 m;
- 5) maksymalna liczba elektrowni wiatrowych – 11;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 7) geometria dachów – jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 25° lub w formie dachów płaskich;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenu, lecz nie mniej niż 1 dla każdego z terenów PEW, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 9) maksymalna moc akustyczna elektrowni wiatrowych na poziomie, który nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu na granicy terenów chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 1PEW z drogi 2KDL poprzez drogi 3KR, 4KR, 5KR i 7KR oraz drogę znajdującą się poza granicami planu;
- dla terenu 2PEW z drogi 2KDL poprzez drogi 6KR i 7KR;
- dla terenu 3PEW z drogi 1KDL poprzez drogi 8KR, 25KR i nr ewid. 616, znajdującą się poza granicami planu;

- dla terenu 4PEW z drogi 1KDL poprzez drogi 9KR, 24KR, 25KR i nr ewid 616, znajdującą się poza granicami planu;
- dla terenu 5PEW z drogi 1KDL poprzez drogi 10KR, 11KR i 12KR;
- dla terenu 6PEW z drogi 1KDL poprzez drogę 13KR;
- dla terenu 7PEW z drogi 3KDL poprzez drogi 17KR, 20KR i 22KR;
- dla terenu 8PEW z drogi 3KDL poprzez drogi 15KR i 16KR;
- dla terenu 9PEW z drogi 3KDL poprzez drogi 17KR, 18KR i 19KR lub 23KR;
- dla terenu 10PEW z drogi 3KDL poprzez drogi 17KR, 20KR i 21KR;
- dla terenu 11PEW z drogi 3KDL poprzez drogi 14KR, 15KR, 16KR i 27KR.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi lokalne klasy L.

2. Szerokość terenów dróg lokalnych w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDL – od 8,0 m do maksymalnie 15,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 2KDL – od 5,0 m do maksymalnie 11,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 3KDL – od 10,0 m do maksymalnie 15,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 4KDL – od 15,0 m do maksymalnie 19,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR**.

2. Szerokość maksymalna terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KR – 4,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 2KR – 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 3KR, 7KR, 9KR, 10KR, 17KR – 15,0 m z przewężeniami, zgodnie z rysunkami planu;
- dla dróg 4KR, 5KR – 74,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 6KR – 49,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 8KR – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 11KR, 12KR, 13KR – 76,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 14KR – 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 15KR – 36,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 16KR – od 15,0 m do maksymalnie 23,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 18KR, 19KR, 23KR – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 20KR, 22KR – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 21KR – 52,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 24KR, 25KR – 5,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla dróg 26KR, 27KR – 5,0 m, zgodnie z rysunkami planu.

3. W granicach terenów 5KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 27KR, dopuszcza się lokalizację elementów nadwieszenia konstrukcji elektrowni wiatrowych (wirniki wraz z zespołami łopat).

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) infrastruktura towarzysząca, związana z prawidłowym i niezawodnym funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, w szczególności słupy, urządzenia i przewody elektroenergetyczne, zjazdy z dróg, place manewrowe i składowe, dojazdy, przyłącza infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;
- 4) tymczasowe maszty do pomiaru wiatru wraz z odcciągami.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m; wysokość nie dotyczy wymaganych zabezpieczeń (odgromowych, elektroenergetycznych itp.), elementów zabudowy, dla których uwarunkowania technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) geometria dachów – jedno lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35° bądź dachy płaskie;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1 dla każdego z terenów IE, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od dróg 3KDL, 4KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg 3KDL i 4KDL, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **3IE, 4IE**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej, w szczególności złącza kablowe oraz urządzenia i przewody elektroenergetyczne;
- 2) infrastruktura towarzysząca, niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania terenów, w tym zjazdy z dróg, przyłącza infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%;

4. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw**, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR, 7RNR, 9RNR, 11RNR, 15RNR, 16RNR, 18RNR, 20RNR, 25RNR, 26RNR, 27RNR**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej i teletechnicznej oraz złącza kablowe.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 25. 1. Wyznacza się **tereny gruntów ornych oraz upraw**, oznaczone na rysunkach planu symbolami **2RNR, 8RNR, 10RNR, 12RNR, 13RNR, 14RNR, 17RNR, 19RNR, 21RNR, 22RNR, 23RNR, 24RNR, 28RNR**.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej i teletechnicznej oraz złącza kablowe;

2) elementy nadwieszenia konstrukcji elektrowni wiatrowych, tj. wirniki wraz z zespołami łopat.

3. Obsługa komunikacyjna terenów z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 26. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie;

3) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzonej;

4) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

a) maksymalny – 0,6;

b) minimalny – 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

5) wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych; całkowita wysokość:

a) budynków mieszkalnych – do 10,0 m;

b) budynków gospodarczych i inwentarskich oraz wiat – do 9,0 m;

c) pozostałych obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m;

6) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25–45° z możliwością zastosowania lukarn, naczółków i okapów;

b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowym w przedziale do 35° bądź dachy płaskie o nachyleniu połaci do 12°;

7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednolitej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na szarościach, kolorach ceglanych, czerwieni, brązach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;

- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
- 9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- dla terenu 1RZM z drogi 1KDL, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dla terenu 2RZM z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami planu, poprzez drogę nr ewid. 125 oraz działkę nr ewid. 135.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 27. 1. Wyznacza się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1RZP**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów – obiekty produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z wyłączeniem obiektów mieszkalnych oraz uboju zwierząt;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie;
- 3) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzone;
- 4) dojścia, dojazdy oraz miejsca postojowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,7;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 4) wysokość zabudowy – do 10,0 m, z wyłączeniem obiektów, dla których uwarunkowania techniczne i technologiczne wymagają zastosowania odmiennych parametrów (silosy, kominy, instalacje technologiczne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej itp.);
- 5) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 45° lub w formie dachów płaskich o nachyleniu połaci do 12°;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu.

4. Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami planu, poprzez drogę nr ewid. 125 oraz działkę nr ewid. 135.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 28. 1. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunkach planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L, 12L, 13L, 14L, 15L, 16L, 17L, 18L, 19L, 20L, 21L, 22L, 23L, 24L, 25L, 26L, 27L, 28L, 29L, 30L, 31L, 32L, 33L**.

2. Dla terenów ustala się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej podstawowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną i klimatotwórczą.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4. **Przepisy szczególne**

§ 29. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów elektrowni wiatrowych, oznaczonych symbolami **1PEW-11PEW** – 30%;
- 2) dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami **1IE, 2IE** – 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Batorz.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Batorz.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Gminy Batorz
z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Batorz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Batorz zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie Gminy Batorz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Gminy Batorz
z dnia 2026 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały nr Rady Gminy Batorz z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Batorz nr XL/276/2024 z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 317). W trakcie opracowania projektu dokumentu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie, na tablicy urzędowej, stronie BIP oraz stronie podmiotowej urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Zakres ustaleń obligatoryjnych projektu planu jest zgodny z wymaganym ustawowym zakresem ustaleń planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym), wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo jest silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto, sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników dla obiektów budowlanych z uwzględnieniem i w dostosowaniu do przedmiotu i specyfiki planu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
 - umożliwienie realizacji odnawialnych źródeł energii, niezbędnych dla potrzeb zaopatrzenia ludności w energię elektryczną.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie realizacji obiektów budowlanych w jaskrawych barwach, które mogłyby negatywnie kontrastować z krajobrazem;

- wykluczenie realizacji obiektów budowlanych o konstrukcji kratownicowej.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:
 - zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
 - obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;
 - zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia;
 - wyznaczenie terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych poza obszarami udokumentowanych złóż kopalin.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie występujących w granicach planu obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292), tj. stanowisk archeologicznych oraz mogił;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (...) - uwzględniono poprzez:
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;
 - przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie w ustaleniach planu, w tym w przeznaczeniu terenów pod zabudowę, dotychczas wydanych decyzji administracyjnych.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - dokonanie uzgodnienia projektu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:
 - określenie zasad budowy, modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, stronie BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej oraz elektronicznej;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, na stronie BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych, oraz organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:

- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
 - przeznaczenie na cele nierolnicze stosunkowo niewielkiej powierzchni gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RI-III.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne; uwzględniono poprzez:

- uwzględnienie złożonych wniosków inwestorskich oraz umożliwienie dalszego dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz zachowują równowagę między potrzebami interesów publicznych oraz prywatnych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
 - podniesienie standardu obsługi komunikacyjnej przylegających dróg gruntowych, niezbędnych do modernizacji w celu obsługi komunikacyjnej inwestycji objętych planem.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - uwzględniono poprzez:
- w granicach planu nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności planu ogólnego/studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią **uchwały Rady Gminy Batorz Nr XIX/139/2017 z dnia 30 marca 2017 r.** w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują, że wyłącznym narzędziem gospodarowania przestrzenią są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zmieniane w zależności od potrzeb społeczno-gospodarczych oraz możliwości finansowych gminnego samorządu. Taki sposób gospodarowania przestrzenią jest właściwy i pożądaný z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawnych oraz zachowania ładu przestrzennego, jak również zapewnia dodatkowe korzyści, tj. m.in.:

- możliwość świadomego i kontrolowanego planowania procesów inwestycyjnych,
- możliwość uwzględnienia szeregu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- możliwość ustalenia warunków zabudowy z uwzględnieniem szerszego obszaru zurbanizowanego,
- możliwość takiego ukształtowania struktury terenów planowanej zabudowy, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejącą obsługę infrastrukturalną, zapobiegając nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy oraz minimalizując koszty obsługi infrastrukturalnej.

Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując założenia dokumentu ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze cel projektu planu, który dotyczy określonej inwestycji celowej, dla której zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) nie jest wymagana zgodność ze studium, nie zachodzi potrzeba oceny zgodności inwestycji z dotychczasową polityką przestrzenną gminnego samorządu, określoną w studium.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do przedmiotu i celu opracowania dokumentu, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie powodują negatywnych skutków związanych z utratą wartości nieruchomości, nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości oraz nie ustanawiają żadnych obligatoryjnych działań po stronie gminnego samorządu, związanych z prowadzeniem gospodarki wodno-ściekowej. Może być wymagany natomiast wykup gruntów dla realizacji niezbędnych dróg dojazdowych do elektrowni wiatrowych, co jednak będzie obciążało finansowo inwestora planowanych elektrowni wiatrowych.